Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39037

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/10/2026

14. Dossier PU-39037 - nb

DEMANDEUR	**Bureau d'Expertises Hermanns Monsieur Maxence DUMONT**
LIEU	**RUE DE L'INDÉPENDANCE 102 - 108**
OBJET	ART.126: le réaménagement intérieur des logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture (incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières) de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot
ZONE AU PRAS	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes ;
~~ENQUETE PUBLIQUE~~	/
MOTIFS CC	- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'ART.126/1 du CoBAT, par le Bureau d'Expertises Hermanns, représentée par Monsieur Maxence DUMONT pour le réaménagement intérieur des logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture (incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières) de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot, **rue de l'Indépendance 102 - 108** ;

Considérant que la demande initiale portant sur « *le réaménagement intérieur des logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture, incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières, de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot* » a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendue a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis REPORTE de la Commission de concertation en date du **18/11/2025** sur la demande initiale portant sur « le réaménagement intérieur des logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture (incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières) de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot» et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/10/2025 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-32.426 daté du 27/05/94 pour la rénovation de la maison n°104 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-32.806 délivré le 28/01/2000 pour la réaffectation du bâtiment industriel en 22 ateliers/lofts, un atelier et 9 emplacements de parking ;
Vu la demande PU-32.806/3 introduite en date du 11/09/2001 et l'avis favorable sous conditions pour le changement d'affectation en salle de fête (espace socioculturel) ; que cette demande n'a pas abouti à la délivrance d'un permis d'urbanisme ;
Vu le permis d'urbanisme PU-32.806/5 délivré le 06/09/2002 pour la rénovation de 3 maisons en 10 logements et l'aménagement de la cour/jardin avec 7 emplacements de parking (11 emplacements demandés mais seulement 7 acceptés) ;
Vu le permis d'urbanisme PU-34.499 daté du 11/03/2009 pour la modification du PU-32.806/5 concernant les bâtiments n°102-106-108 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-36168 délivré le 18/01/2016 pour la régularisation de la modification du profil de la toiture du bâtiment 3, de la modification de l'escalier extérieur du bâtiment 2, de l'augmentation de nombre de logements de 35 à 36 logements ainsi que de la suppression de 2 emplacements de parking et du changement d'affectation en salle de fête ;
Vu le permis d'urbanisme PU-38702 délivré le 25/04/2024 pour remplacer les fenêtres en aluminium de la façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, par des fenêtres en bois avec une division ;
Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;
Considérant que le projet porte sur un ensemble industriel reconverti depuis 2000 en 36 logements, ateliers et une salle de fête (espace socioculturel) autour d'un espace de cour/jardin avec des emplacements de parking en intérieur d'ilot ; que la partie concernée par la demande vise les 3 corps de bâtiments en R+2+T en intérieur d'îlot soit le bâtiment principal en forme de 'L' en R+2+T (bâtiment 106 bis), et le bâtiment plus étroit qui lui est accolé, de gabarit R+2+T (bâtiment 104bis) ; que ces bâtiments accueillent 16 logements au total en plus des espaces ateliers et de l'espace socio-culturel du RDC ;
Considérant que la demande vise le réaménagement intérieur de 7 logements parmis les 16 existants - soit 2 logements au niveaux R+1 et 5 logements au niveau des combles - ainsi que la modification partielle de la toiture, incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières ;
Considérant que la DPC souhaite effectuer une visite sur place avec le demandeur et les architectes du projet afin de mieux appréhender le projet et pouvoir ainsi mieux évaluer les modifications qui sont envisagées, tant en volume qu'en façade ;
DECIDE :
*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS REPORTE** afin d'effectuer une visite sur place. »*

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis reporté car elle n'a pas été en mesure de statuer dans le délai légal imparti en raison de l'absence d'informations nécessaires à l'examen du dossier ; que M. Nico Schwind, représentant de la DPC (Direction du Patrimoine culturel) a estimé

qu'une visite du site était indispensable afin de pouvoir apprécier de manière adéquate les caractéristiques architecturales du lieu, et ainsi mieux appréhender l'impact des modifications proposées sur l'architecture existante ;
Considérant que le délai de trente jours prévus par l'article 151 du CoBAT est dès lors expiré sans qu'un avis n'ait été émis par la Commission de concertation ;
Considérant que, conformément aux dispositions du CoBAT, l'absence d'avis de la Commission de concertation dans le délai prescrit n'a pas pour effet de suspendre la procédure et entraîne la poursuite de l'instruction du dossier ;
Considérant qu'une visite a eu lieu en date du 09/12/2025 avec le demandeur, l'architecte du projet et le représentant de la DPC, M. Nico Schwind ; que sur la base de cette visite les services ont pu se forger une meilleure compréhension du contexte architectural et procéder à une analyse plus approfondie du projet ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **04/06/2026** ;
Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art. 126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est maintenu en « **le réaménagement intérieur des logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture (incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières) de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot** » ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **13/10/2026** pour les motifs suivants :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que suite à certaines modifications apportées, le projet ne fait plus l'objet de dérogations à l'art. I du RRU et que la prescription 0.6. du PRAS n'est plus d'application ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
-l'art.10 du Titre II du RRU (éclairement naturel) ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/09/2026 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32.426 daté du 27/05/94 pour la rénovation de la maison n°104 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-32.806 délivré le 28/01/2000 pour la réaffectation du bâtiment industriel en 22 ateliers/lofts, un atelier et 9 emplacements de parking ;
Vu la demande PU-32.806/3 introduite en date du 11/09/2001 et l'avis favorable sous conditions pour le changement d'affectation en salle de fête (espace socioculturel) ; que cette demande n'a pas abouti à la délivrance d'un permis d'urbanisme ;
Vu le permis d'urbanisme PU-32.806/5 délivré le 06/09/2002 pour la rénovation de 3 maisons en 10 logements et l'aménagement de la cour/jardin avec 7 emplacements de parking (11 emplacements demandés mais seulement 7 acceptés) ;
Vu le permis d'urbanisme PU-34.499 daté du 11/03/2009 pour la modification du PU-32.806/5 concernant les bâtiments n°102-106-108 ;
Vu le permis d'urbanisme PU-36168 délivré le 18/01/2016 pour la régularisation de la modification du profil de la toiture du bâtiment 3, de la modification de l'escalier extérieur du bâtiment 2, de

l'augmentation de nombre de logements de 35 à 36 logements ainsi que de la suppression de 2 emplacements de parking et du changement d'affectation en salle de fête ;
Vu le permis d'urbanisme PU-38702 délivré le 25/04/2024 pour remplacer les fenêtres en aluminium de la façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, par des fenêtres en bois avec une division ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que le bâtiment est situé en intérieur d'îlot et qu'il abritait anciennement une usine de chocolat ;
Considérant que le projet porte sur un ensemble industriel reconverti depuis 2000 en un ensemble comprenant 36 logements, des ateliers et une salle de fête à vocation socioculturelle, organisés autour d'un espace de cour/jardin comprenant des emplacements de stationnement en intérieur d'îlot ;

Considérant que la partie concernée par la présente demande porte sur trois corps de bâtiments en R+2+T situés en intérieur d'îlot, à savoir le bâtiment principal en forme de « L » en R+2+T, composé de 2 corps de bâtiment (bâtiment 106 bis), ainsi que le bâtiment plus étroit qui lui est accolé, également de gabarit R+2+T (bâtiment 104 bis) ; que ces bâtiments accueillent au total 16 logements, en plus des espaces d'ateliers et de l'espace socioculturel situés au RDC ;

Considérant que la demande vise le réaménagement intérieur de 7 logements parmis les 16 existants - soit 2 logements au niveaux R+1 et 5 logements au niveau des combles, ainsi que la modification partielle de la toiture, incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières, et la modification partielle des façades en intérieur d'îlot ;

VOLUMETRIE
Considérant en premier lieu que la hauteur de la toiture principale est modifiée par rapport à la situation légale -correspondant au PU-36168 ; que la toiture projetée du permis PU-36168 présente une pente dont le faîtage varie entre 15,57 m et 17,96 m ; que la présente demande prévoit de maintenir le profil de la toiture existante de fait, à savoir une ligne de faîtage continue à 16,79 m sur l'aile sud du bâtiment et à 15,81 m sur l'aile ouest ; que cette modification permet de simplifier le volume projeté et de conserver la charpente existante, l'isolation de la toiture étant réalisée par l'intérieur ; que cette intervention est jugée positive dans la mesure où elle préserve la structure existante, s'inscrivant ainsi dans une démarche durable et écologique, conformément aux objectifs communaux ;

Considérant que les fenêtres de toit situées dans la partie arrière de la toiture du bâtiment principal en « L » ont été multipliées en raison de l'augmentation du nombre de chambres dans les combles ; que ces fenêtres sont implantées en hauteur afin de préserver l'intimité des logements environnants, ce qui est positif ; que les plans et coupes fournies ne permettent toutefois pas de vérifier l'ensemble des vis-à-vis générés et qu'il convient de bien veiller à ce que les ouvertures envisagées ne compromettent pas l'intimité des constructions environnantes proches – notamment celle de la grande terrasse située à l'arrière de l'aile nord-ouest ;

Considérant en second lieu que la volumétrie projetée des lucarnes en toiture diffère de la proposition initiale -précédant l'art.126 - en ce qu'elle n'est désormais plus dérogatoire car elle

s'inscrit dans les 2/3 de la largeur de la façade et respecte la distance maximale de 2 m par rapport au profil de la toiture ; que cette réduction de la volumétrie est positive en ce qu'elle contribue à une expression architecturale des lucarne plus discrète et plus respectueuse de l'architecture d'origine ;

AMENAGEMENT INTERIEUR

Considérant que la proposition des lucarnes en toiture apparaît d'autant plus justifiée qu'elle permet une augmentation de la surface habitable et favorise ainsi la création de grands logements de 3 chambres ; qu' au niveau des combles, le projet prévoit ainsi le maintien du studio ainsi que la transformation des 4 logements de 2 chambres en 3 logements de 3 chambres + 1 logement de 2 chambres ; que cette évolution de la typologie des logements est jugée très positive car le territoire communal de Molenbeek-Saint-Jean compte une proportion importante de ménages de grande taille et que lors de toute construction ou rénovation d'immeuble, la création de logements de 3 chambres minimum est encouragée afin de répondre aux besoins des familles molenbeekoises ; que cette partie de la demande est dès lors jugée positive ;

Considérant qu'un changement similaire est envisagé au niveau R+1, les 2 logements initialement composés respectivement de 2 et 3 chambres étant transformés en 2 logements de 3 chambres ; que, pour les mêmes raisons que celles précitées, cette nouvelle typologie est jugée positive ;

Considérant qu'un même principe d'aménagement est proposé pour l'ensemble des logements, à savoir une bande centrale regroupant les pièces humides (salle de bains, WC et buanderie) qui sépare les pièces de jour des pièces de nuit ; que les pièces de jour sont orientées côté cour et bénéficient d'une vue dégagée, tandis que les pièces de nuit sont éclairées à l'arrière par des fenêtres de toit ; que ce principe de distribution est fonctionnel ;

Considérant que les logements projetés respectent les normes d'habitabilité fixées au Titre II du RRU ; que seules les chambres situées au niveau R+1 présentent une surface nette éclairante inférieure aux minima régiementaires, entraînant une dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU ; que cette dérogation peut toutefois être admise dès lors que l'augmentation de la surface des baies nécessiterait une modification de leurs dimensions, susceptible de porter atteinte à la composition harmonieuse de la façade existante ; qu'il y a dès lors lieu d'accorder la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;

FAÇADES

Considérant pour finir que la demande porte sur la modification des façades donnant sur le Clos Cacao ; que ces façades ne sont pas directement visibles depuis l'espace public mais qu'elles s'inscrivent dans un ensemble industriel ancien présentant une importante valeur patrimoniale ; que le site du Clos Cacao est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; qu'il convient dès lors de porter une attention particulière au traitement des façades et de préserver autant que possible leurs caractéristiques patrimoniales d'origine ;

Considérant comme mentionné ci-haut que l'expression architecturale des lucarnes projetées est jugée sobre et harmonieusement accordée aux façades existantes ; que les châssis des lucarnes projetées sont prévus en bois lazuré naturel ; que le bois est un matériau durable et écologique et d'aspect noble ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable en soi mais qu'il convient toutefois de veiller à la cohérence architecturale des façades et de proposer un matériau de châssis en toiture similaire à celui envisagé aux étages inférieurs ;

Considérant ensuite que la demande prévoit la modification des châssis de la façade principale au niveau des étages concernés par la demande, soit aux niveaux R+1 et R+3 (combles) ; que les châssis projetés au niveau R+1 sont prévus en PVC de teinte grise ; que le PVC n'est pas un matériau écologique et durable et noble ; qu'il apparaît dès lors peu compatible avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ; que les garde-corps sont prévus en aluminium ; que la combinaison du PVC, du bois et de l'aluminium conduit à une palette de matériaux et de teintes manquant d'homogénéité ; qu'il convient dès lors de privilégier, pour l'ensemble des châssis des façades concernées, un nombre limité de matériaux de qualité et cohérents entre eux, tels que le bois ou l'aluminium ; qu'il convient également de privilégier une teinte sombre et sobre pour les châssis telle qu'un gris anthracite, un noir ou un vert foncé, davantage en adéquation avec le caractère industriel du site ;

Considérant que les baies situées dans la partie droite de la façade principale, telles qu'identifiées sur l'élévation E02, ont été condamnées ; que cette intervention rompt le rythme et la composition des baies d'origine de la façade, ce qui est regrettable ; que la présence d'un ascenseur à l'arrière de ces baies ne justifie pas leur suppression ; qu'il convient dès lors de maintenir les baies d'origine et de prévoir, si nécessaire, un dispositif distinct permettant de dissimuler l'ascenseur situé à l'arrière ;

Considérant que la porte-fenêtre située dans la partie droite de l'élévation E02 présente des subdivisions qui ne se retrouvent sur aucun autre châssis de la façade ; que cette particularité introduit une rupture dans la composition des menuiseries ; qu'il conviendrait dès lors de supprimer cette subdivision ;

Considérant que le couronnement du bâtiment, constitué d'une rive en bois, a été supprimé ; que cet élément contribue pourtant à la richesse architecturale et au relief de la façade d'origine et que sa suppression est jugée regrettable ; qu'il convient de maintenir et de restaurer la rive en bois d'origine, en lui restituant sa teinte initiale (vert foncé) ; qu'il y a lieu de peindre également en vert foncé la rive en bois du bâtiment étroit à 3 travées, afin d'assurer une plus grande unité à l'ensemble des façades ;

Considérant que les matériaux des châssis des étages non concernés par la demande ne sont que partiellement renseignés dans les documents soumis ; que les châssis du niveau R+2 sont indiqués comme étant en PVC de teinte gris anthracite ; que la Commission de concertation ne peut valider le matériau PVC sur des façades de grand intérêt patrimonial ; qu'il convient dès lors de supprimer la mention du PVC des châssis existants sur les plans et, le cas échéant, de préciser uniquement leur teinte ;

Considérant enfin que les plans présentent une inexactitude, à savoir que la partie haute des baies est sans cintrage contrairement à ce qui apparaît sur les photographies ; qu'il convient d'ajouter le cintrage des baies sur les plans afin que ces derniers reflètent fidèlement la situation existante et projetée ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) lors de l'exécution du permis, la demande d'avis ayant été introduite le 17/09/2026 ; étant donc précisé que **la délivrance du permis est conditionnée à l'obtention d'un avis favorable du SIAMU ;**

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir un projet cohérent pour l'ensemble des châssis en façade concernés par la demande (matériaux, teintes, divisions) ; veiller à proposer un matériau de qualité pour les châssis, tel que le bois ou l'aluminium, et privilégier une teinte sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir).

Nota bene : supprimer la mention du PVC des châssis existants sur les plans (le matériau PVC n'étant pas jugé acceptable en façade) et, le cas échéant, préciser uniquement la teinte des châssis ;

- Concernant les baies qui ont été condamnées dans la partie droite de la façade principale, telles qu'identifiées sur l'élévation E02 : maintenir l'ouverture d'origine, prévoir un châssis identique aux châssis du même étage (matériau, teinte, divisions) ; prévoir si nécessaire un dispositif distinct permettant de dissimuler l'ascenseur situé à l'arrière ;
- Supprimer les subdivisions de la porte-fenêtre située dans la partie droite de l'élévation E02 de manière à retrouver une expression similaire aux autres châssis/porte fenêtres de la façade ;
- Maintenir et restaurer la rive en bois d'origine en couronnement des 2 corps de bâtiments principaux, et lui restituer sa teinte initiale (vert foncé) ; peindre également en vert foncé la rive en bois blanche du bâtiment étroit à 3 travées ;
- Ajouter sur les plans de situation légale et projetée le cintrage existant des baies ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à ce que les fenêtres de toit envisagées en toiture ne compromettent pas l'intimité des constructions environnantes proches – notamment celle de la grande terrasse située à l'arrière de l'aile nord-ouest ; les placer suffisamment en hauteur afin de ne pas créer de vis-à-vis ;
- Bien veiller à proposer **un projet cohérent pour l'ensemble des châssis en façade** concernés par la demande (matériaux, teintes et divisions) ;
-Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances importantes pour le quartier et pour les logements voisins lors du chantier (déchets, stationnement sauvage, bruit, etc).

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.
La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant : Titre II, art. 10 – éclairement naturel
Est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	Alexa Guffens (Signature) Signé numériquement par Alexa Guffens (Signature) ND : CHBE, SN=Guffens, G=Alexa Odile, SERIALNUMBER=80091408871, CN=Alexa Guffens (Signature) Raison : Je suis l'auteur du document Emplacement : remplacement de votre signature ici Date : 06-11-2026 11:43:50 Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1
MONUMENTS ET SITES	Schwind Nico Digitally signed by Schwind Nico DN: CN=Schwind Nico, E=nschwind@urban.brussels Reason: I am the author of this document Location: Date: 2026.11.06 13:49:54+01'00' Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	Colette Fort (Signature) Digitally signed by Colette Fort (Signature) Date: 2026.11.06 11:30:43 +01'00'
ADMINISTRATION COMMUNALE	